

5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

A **Dra. Claudia Felix de Lima**, MM. Juíza de Direito da 5ª Vara Cível do Foro Regional Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP, **FAZ SABER**, a todos quanto possam interessar que será realizado leilão público conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, JUCESP nº 464**, por meio do portal www.hastavip.com.br, nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**, abaixo estabelecidos:

PROCESSO nº: 0002999-53.2019.8.26.0003 - Cumprimento de Sentença - Ação de Extinção de Condomínio

REQUERENTES:

- **RICARDO YOSHIHARU OKABAYASHI**, CPF: 172.464.238-34
- **ELSA YOSHIKO OKABAYASHI**, CPF: 088.214.558-40
- **APARECIDA NAMIHE OKABAYASHI TAKAKI**, CPF: 041.053.688-18
- **CLEUSA RYOKO OKABAYASHI DE AMORIM**, CPF: 969.990.398-87
- **NEUSA KATSUE OKABAYASHI SAKAMOTO**, CPF: 089.043.738-67
- **MARIA TOMIE OKABAYASHI AOKI**, CPF: 077.533.268-21

REQUERIDO: CARLOS YOSHIO OKABAYASHI, CPF: 017.595.328-78

INTERESSADOS:

- **Joseane Nunces Da Silva Okabayashi**, CPF: 281.862.298-09 (**coproprietária e cônjuge Ricardo Yoshiharu Okabayashi**)
- **Edvaldo Ferreira De Amorim**, CPF: 540.554.408-63 (**coproprietário e cônjuge Cleusa Riyoko Okabayashi de Amorim**).
- **Paulo Masaioshi Sakatomoto**, CPF: 877.751.408-44 (**coproprietário e cônjuge de Neusa Katsue Okabayashi Sakamoto**).
- **Rogério Mitsuo Aoki**, CPF: 184.719.098-71 (**coproprietário e cônjuge de Maria Tomie Okabayashi Aoki**).
- **Carlos Shinji Oda**, CPF: 265.658.248-27 (**coproprietário e cônjuge de Elsa Yoshiko Okabayashi Oda**).

- **Laurindo Tsugio Takaki**, CPF: 859.944.058-68 (**coproprietário e cônjuge de Aparecida Namihe Okabayashi Takaki**).
- **Andreia de Oliveira Moreira**, CPF: 563.851960-20 (**companheira de Carlos Yoshio**)
- **Ocupante do imóvel**
- **Prefeitura de São Paulo/SP**, na pessoa do seu representante legal.

1º LEILÃO: Início em **08/10/2021**, às **14:30hs**, e término em **14/10/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 425.839,73**, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para agosto de 2021. Não havendo lance, seguirá sem interrupção ao:

2º LEILÃO: Início em **14/10/2021**, às **14:31hs**, e término em **04/11/2021**, às **14:30hs**. **LANCE MÍNIMO: R\$ 255.503,83**, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizado.

DESCRIÇÃO DO BEM: UM PRÉDIO LOCALIZADO NA RUA JOSÉ GAIBA, Nº 272, ESQUINA DA RUA EDUARDO FERREIRA FRANÇA, ANTIGA RUA ALMIRANTE OU COMANDANTE SACADURA CABRAL, DESTACANDO DOS LOTES 78 E 79 DA QUADRA 04 DO LOTEAMENTO VILA MORAES, NA SAÚDE. 21º SUBDISTRITO, COM A ÁREA DE 86,00M² E RESPECTIVO TERRENO LOCALIZADO NA DO LADO ESQUERDO DE QUEM DA AVENIDA CURSINO SE DIRIGE PARA A RUA JOSÉ GAIBA, medindo 7,50m, de frente, por 20,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,30m, encerrando com a área de 135m², confrontando do lado direito com a Rua Eduardo Ferreira França, do lado esquerdo com o prédio nº 282 e nos fundos com propriedade de Leonildo Denari e sua mulher.

Consta do Laudo de Avaliação (fls. fls. 182/246 do processo principal): Imóvel de uso residencial com área total construída de 101,00 m², possuindo 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala de estar, copa, banheiro, cozinha e vaga de garagem coberta.

Matrícula: 116.962 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A r. sentença de procedência do pedido para a venda do imóvel encontra-se

às fls. 128/133 do processo nº 4001084-08.20138.26.0003. Conforme constante às fls. 165, houve **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS**; no entanto, não há como saber a sua origem, pois tais informações estão indisponíveis nos autos do processo. **CONTRIBUINTE¹ nº:** 048.190.0034-9; em pesquisa realizada em 06/08/2021, há **débitos fiscais** no valor total de R\$ 314,78. **DEPÓSITÁRIO:** N/C. **Avaliação:** R\$ 365.000,00, em julho de 2018.

Débito da ação: N/C.

I - OBRIGAÇÕES E DÉBITOS: O bem será vendido no estado de conversação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante. A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas. Débitos tributários e condominiais (*propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, CTN e art. 908, § 1º, CPC), os quais ficam a cargo dos interessados em pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes, bem como eventual saldo remanescente destes débitos serão arcados pelo arrematante, salvo expressa determinação em contrário.

II - PUBLICAÇÃO DO EDITAL E LEILOEIRO: O edital, com fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.hastavip.com.br (art. 887, §2º, do CPC), local em que os lances serão ofertados, e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

III - PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO: **a) À VISTA:** Por meio de guia de depósito judicial, no prazo de até 24hs, após o encerramento do leilão, a ser emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante, sendo que o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; **b) PARCELADO (art. 895, CPC):** As propostas para pagamento parcelado devem atender aos requisitos da lei e devem ser enviadas antes do início de cada pregão para o Leiloeiro, no e-mail

¹ Cadastro de IPTU, Inscrição no INCRA, ITR, RIP (laudêmio e aforamento).

contato@hastavip.com.br, a serem apreciadas diretamente pelo MM. Juízo; e, **c) PELOS CRÉDITOS (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará a diferença, no prazo de 3 dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

IV - COMISSÃO E SEU PAGAMENTO: A comissão do Leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que **não** está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão de 5% sobre o valor da arrematação (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016). Nos casos de remição e desistência da praça pelo exequente, e apenas se elas ocorrerem após a publicação de editais, a parte que remiu ou desistiu deverá arcar com os custos do leiloeiro, cabendo ao referido auxiliar de justiça informar no processo. E, também, se houver composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente.

V - FALTA DE PAGAMENTO: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, podendo este ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), bem como obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro, conforme aqui estabelecido.

VI - CIENTIFICAÇÃO: Para fins do quanto disposto no art. 889, e seu parágrafo único, do CPC, ficam cientes as partes, seus respectivos cônjuges ou companheiros, e interessados acima informados ou não, os quais não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no sítio eletrônico informado.

Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no Portal www.hastavip.com.br.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

Não constam comunicado nos autos demais débitos, recurso ou causa pendente de julgamento sobre o bem imóvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.

São Paulo, 1º de setembro de 2021.

Dra. Cláudia Felix de Lima

Juíza de Direito